



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio (in corso di costruzione) ad AMENDOLARA, Contrada San Marco, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato destinati a locali commerciali ed abitazioni civili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada San Marco, piano: T, intestato a

Coerenze: ad ovest con il sub 2 (locale commerciale in corso di costruzione); a sud ed ad est con viabilità pubblica; inferiormente con i subalterni 17 e 18 (box auto); superiormente con il subalterno 19 (abitazione).

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 188,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 113.195,06 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 113.000,00 |
| Data della valutazione: | 25/06/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è in corso di costruzione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/08/2005 a firma del Notaio Perrotta Adriana :

ipoteca **legale**, stipulata il 29/12/1997 a firma del Notaio Laurito Emilia ai nn. 39034 di repertorio,

La formalità è riferita al terreno in Amendolara foglio 42 particella 324, dal quale con frazionamento del 15/11/2002 (pratica n. 373572 n. 5598.1/2002) è derivata la particella 352, dalla quale con tipo mappale del 01/07/2004 (pratica n. CS0158012 n. 158012.1/2004) è derivata l'attuale particella 416.

Annotazione n. 516 del 25/02/2003 - Cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 16/06/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 30 agosto 2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 30 luglio 2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il titolo è riferito al terreno identificato al foglio 42 mappale 352 (ex 324/B) sul quale è stato realizzato l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 3,

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del D.P.G.R. 1133 del 07/10/1993, variante adottata con delibera C.C. n. 8 del 23/02/2003, l'immobile ricade in zona B2a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifica della sagoma dell'unità immobiliare;

- Presenza di un foro nel solaio inferiore che mette in comunicazione l'immobile con il piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di richiesta per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale richiesta permesso di costruire in sanatoria: €.500,00
- Sanzione pecuniaria amministrativa: €.516,00
- Ripristino solaio (allegato n. 10): €.232,29

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Amendolara si è appreso che l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato con permesso di costruire n. 3 (allegato n. 5) del 16 marzo 2004 prot. n. 1105 (richiesta presentata in data 13 maggio 2003 con prot. n. 2268).

I lavori hanno avuto inizio in data 18 marzo 2004, previo deposito del calcolo strutturale presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza prot. n. 9161 (pratica n. 20033860).

L'intervento ha visto l'edificazione, su un lotto di terreno esteso circa mq 3445 (ex particella 352), di un fabbricato costituito da due strutture giuntate in cemento armato sviluppate su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Stando al progetto approvato il manufatto avrebbe ricompreso al suo interno:

- box auto e locali deposito al piano interrato;
- n. 3 locali commerciali al piano terra;
- n. 3 abitazioni ai piani primo e secondo (6 totali).

Attualmente l'intero piano terra si trova allo stato rustico. Il medesimo livello non è stato frazionato internamente secondo quanto riportato in progetto.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la cui superficie risulta essere individuata in progetto dalla sola porzione del corpo giuntato ad est, dai rilievi eseguiti è stata riscontrata una parziale variazione del posizionamento della tamponatura perimetrale. In particolare, secondo il progetto approvato l'immobile avrebbe dovuto avere una conformazione approssimativamente trapezoidale con un raccordo curvilineo tra le pareti sud e quella est.

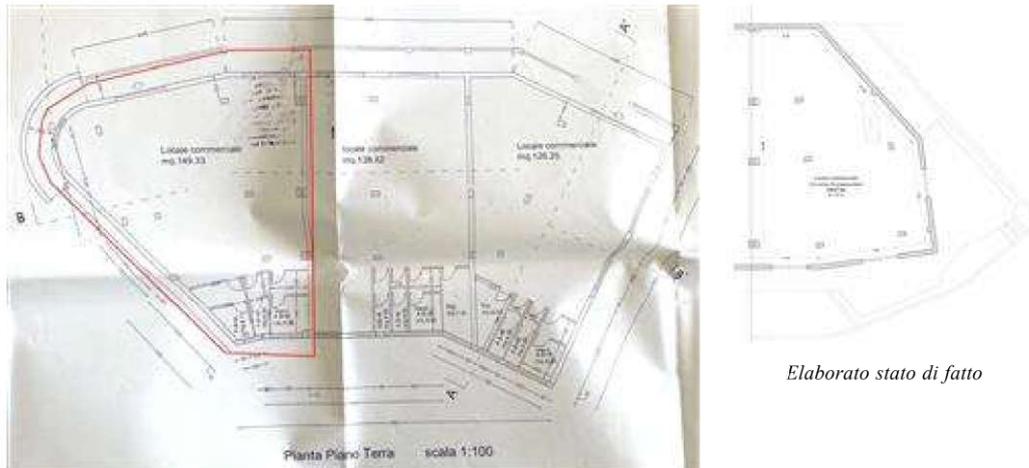
Allo stato attuale il tratto di tamponatura esposto ad est segue l'allineamento dei piani superiori, componendosi di due tratti rettilinei che incontrano perpendicolarmente la parete meridionale. Ne è conseguita una riduzione della superficie (e quindi della volumetria) dell'unità immobiliare medesima.

Inoltre è stata riscontrata la presenza di un foro nel solaio inferiore che mette in comunicazione il bene oggetto di trattazione con il piano interrato.

Pur trattandosi di difformità non classificabili come parziali ai sensi degli artt. 34 e 34 bis del DPR 380/2001, in quanto la variazione di superficie determinata dalle modifiche realizzative risulta maggiore al limite del 2%, le medesime non hanno comportato la definizione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nel caso in trattazione, le difformità riscontrate hanno determinato una riduzione della superficie utile e della volumetria dell'unità immobiliare. Le medesime sono quindi sanabili previo pagamento della sola sanzione pecuniaria amministrativa di 516.00 euro.



Elaborato progetto approvato con P. di C. 3/2004.

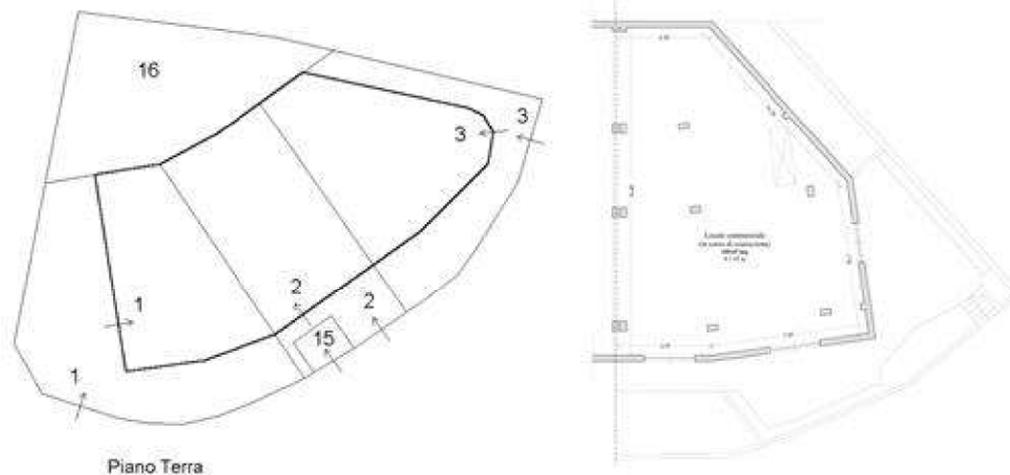
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile censito in banca dati catastale in categoria F/3 - in corso di costruzione.

Per unità dichiarate in detta categoria non vige l'obbligo di presentazione della relativa planimetria catastale. La conformità è stata quindi verificata esclusivamente in riferimento all'elaborato planimetrico dell'edificio a cui la medesima appartiene.



Stralcio elaborato planimetrico - Piano terra

Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AMENDOLARA CONTRADA SAN MARCO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio (in corso di costruzione) ad AMENDOLARA, Contrada San Marco, della superficie commerciale di **188,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato destinati a locali commerciali ed abitazioni civili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Contrada San Marco, piano: T,

Coerenze: ad ovest con il sub 2 (locale commerciale in corso di costruzione); a sud ed ad est con viabilità pubblica; inferiormente con i subalterni 17 e 18 (box auto); superiormente con il subalterno 19 (abitazione).

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 2004.



Lato sud - foto dalla SP266



Lato est - accesso al locale commerciale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ubicazione dell'immobile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato: il piano interrato ospita i locali deposito/box auto; i piani primo e secondo ospitano tre unità abitative ciascuno, ognuna con accesso indipendente sul lato nord. Il piano terra, presso il quale è ubicata l'unità oggetto di interesse, dovrebbe ospitare tre locali commerciali.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato costituita da due corpi giuntati. La copertura è a falde inclinate.

I lavori di realizzazione del fabbricato hanno avuto inizio nel 2004. Tuttavia l'immobile pignorato, al pari dell'intero piano terra, risulta tutt'oggi allo stato rustico. Alcune pareti divisorie sono state realizzate tra i tre locali commerciali previsti in progetto, le cui superfici sono quindi identificabili esclusivamente mediante gli elaborati progettuali medesimi nonché mediante l'elaborato planimetrico catastale (confine individuato dal giunto tra le due strutture costituenti l'edificio).

Il bene si presenta quindi privo di impianti tecnologici (ad eccezione dell'impianto elettrico, incompleto), di divisioni interne e qualsiasi tipo di finitura. Al contrario l'esterno si presenta rifinito in ogni sua parte con finiture di buona qualità.

Il locale dispone di una superficie complessiva di circa 160 mq (altezza interna 345 cm, misurata in assenza di massetto e pavimentazione interna); vi si accede mediante tre accessi distribuiti sui lati sud (2) ed est (1). Risulta dotato di pertinenza esterna pavimentata e parzialmente destinata a verde.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|---|---------------|---|--------|-------------|---------------|
| Superficie catastale determinata (allegato n. 8) | 188,00 | x | 100 % | = | 188,00 |
| Totale: | 188,00 | | | | 188,00 |



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima di un bene la scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta, tra l'altro, dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto per la stima del più probabile valore di mercato del manufatto in trattazione è certamente da scartare, non risultando adatto alla valutazione di immobili, quali quelli in corso di costruzione (stato rustico), per i quali non sia riscontrabile una quantità di alienazioni sufficiente da poter estrapolare dati per un confronto diretto.

Occorrerà quindi ricorrere a metodologie indirette, attuabili mediante:

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene consentendo di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;
- un approccio tecnico, ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.

Ulteriori aspetti economici derivanti dalle metodologie indirette citate, sono:

- il valore di trasformazione, considerato nell'eventualità in cui il bene non abbia mercato ma sia suscettibile di trasformazione in un altro che abbia una maggiore appetibilità;
- il valore di surrogazione, considerato quando non sia possibile la trasformazione ma sia

ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di fornire le stesse utilità; in tal caso se ne ricercherà il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo, mediante il procedimento del valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, considerato qualora il bene sia parte integrante di un complesso omogeneo e quindi il suo valore dipenda dalla sua condizione di bene accessorio.

L'immobile oggetto di valutazione si trova allo stato rustico. Non risulta essere dotato di finiture di alcun tipo; gli impianti tecnologici non sono stati completati. Il reperimento di compravendite di immobili gravanti nelle medesime condizioni da cui poter estrapolare dati utili alla stima è alquanto arduo. Ben diversa è invece l'individuazione di dati relativi ad alienazioni di locali commerciali definiti dal punto di vista edilizio ed impiantistico. Ragion per cui si ritiene che la metodologia maggiormente attendibile per la stima del valore del bene pignorato sia quella della determinazione del valore di trasformazione, corrispondente alla differenza tra il valore del bene finito all'esito della trasformazione ed i costi necessari alla sua trasformazione.

Relativamente ai locali commerciali ubicati in zona centrale (centro storico ed aree limitrofe, località Borgo e Timpone), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate riporta valori variabili da un minimo di 445.00 euro/mq ad un massimo di 790.00 euro/mq. Considerando l'ubicazione e la recente realizzazione dell'edificio di appartenenza, la conformazione e le dotazioni del bene oggetto di stima ed ipotizzando un livello medio delle finiture ed impiantistico si utilizzerà un prezzo di riferimento di 800.00 euro/mq.

In merito ai costi sostenibili per il completamento del bene, si è proceduto alla computazione degli importi dei lavori da eseguire per definire l'immobile secondo quanto riportato nel progetto approvato. A tal proposito si è fatto ricorso al prezzario della Regione Calabria 2021. L'ammontare determinato è di 35 956.65 euro (allegato n. 10).

Ne deriva quindi un valore di mercato del bene corrispondente ad un valore di trasformazione determinato come di seguito riportato:

$$V_m = V_t = V_f - C_t$$

dove

- V_m Valore di mercato
- V_t Valore di trasformazione
- V_f Valore del bene finito all'esito della trasformazione
- C_t Costi da sostenere per la trasformazione

$$V_f = 188.00 \text{ mq} \times 800.00 \text{ euro/mq} = 150\,400.00 \text{ euro}$$

$$C_t = 35\,956.65 \text{ euro}$$

$$V_m = V_t = 150\,400.00 \text{ euro} - 35\,956.65 \text{ euro} = 114\,443.35 \text{ euro}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.443,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 114.443,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 114.443,35

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Amendolara, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | negozio | 188,00 | 0,00 | 114.443,35 | 114.443,35 |
| | | | | 114.443,35 € | 114.443,35 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.248,29**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.195,06**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 195,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.000,00**

data 25/06/2022

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Tomei



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

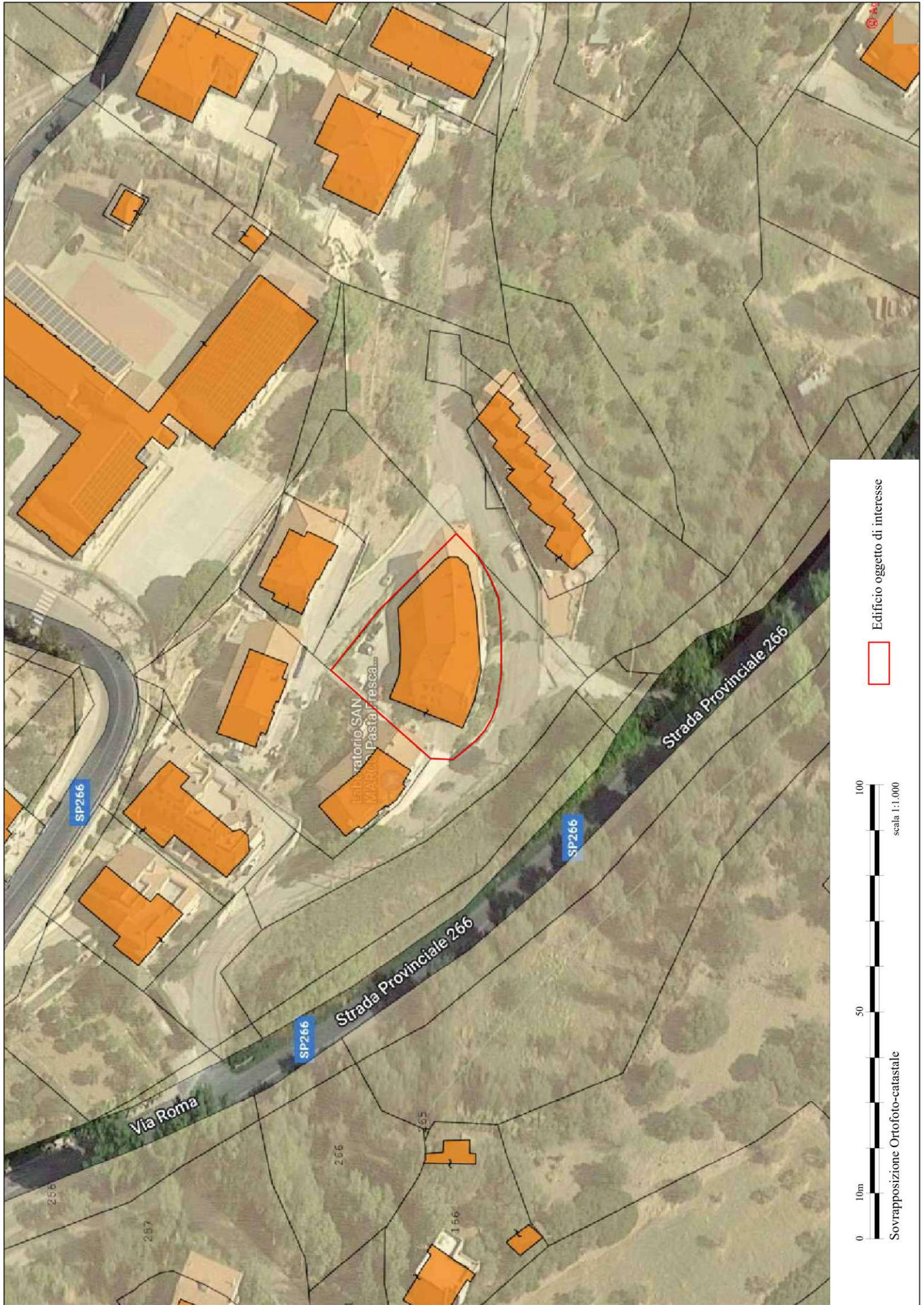
telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

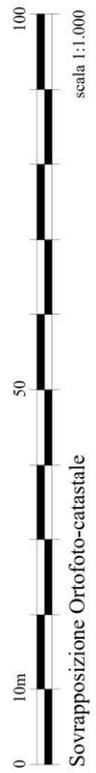
PEC: tomeistudioing@arubapec.it

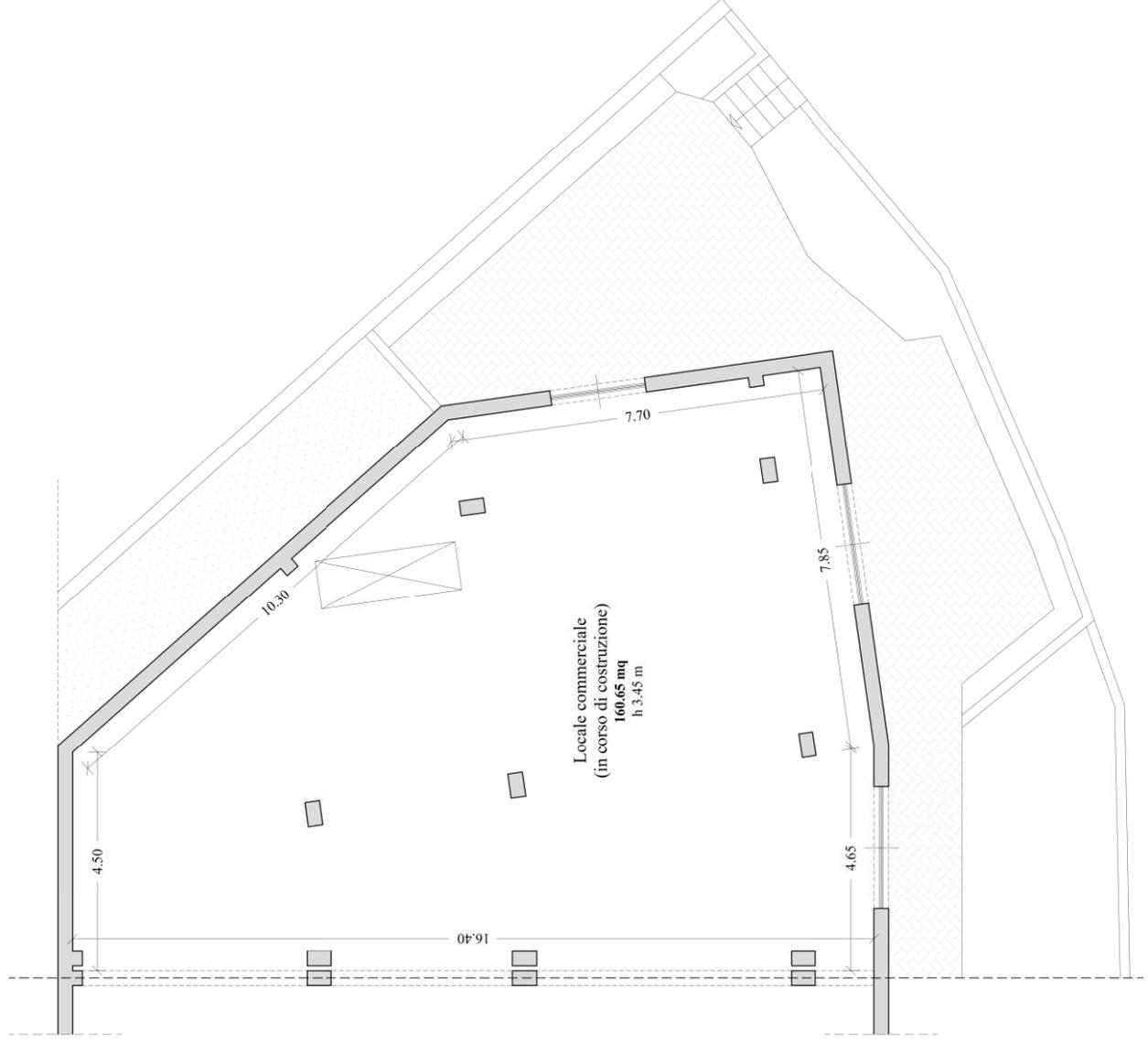
| |
|--|
| ALLEGATO 6 ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO |
|--|





Edificio oggetto di interesse





Altro immobile - subalterno 2





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

| |
|--|
| ALLEGATO 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
|--|









TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

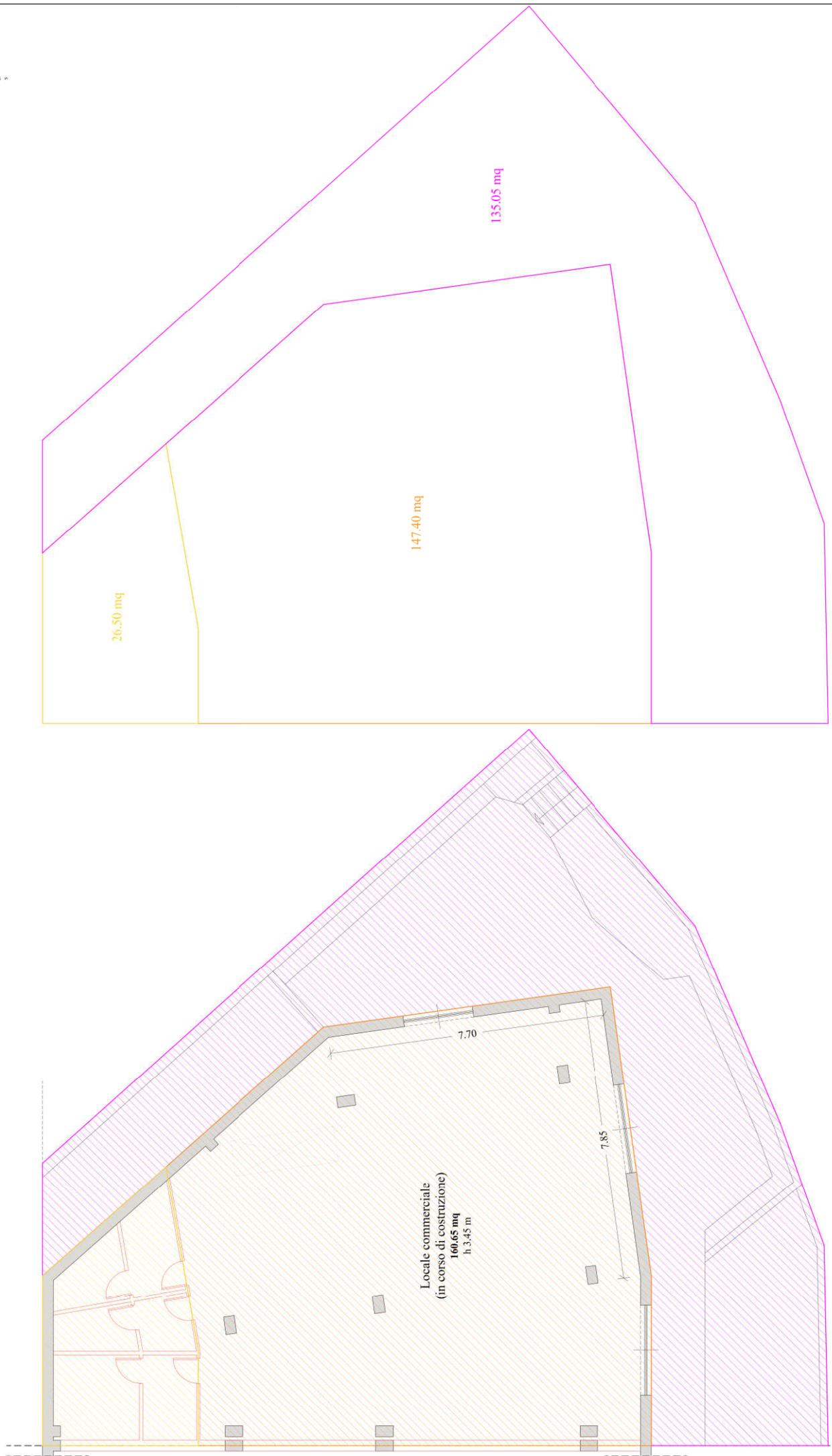
email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

| |
|---|
| ALLEGATO 8 DETERMINAZIONE SUPERFICIE CATASTALE |
|---|

Comune di Amendolara
Foglio di mappa 42, particella 416 subaltermo 3
Pianta Piano terra

SI RIPORTANO IN ROSSO LE DIVISIONI INTERNE DA PROGETTO APPROVATO



vani aventi funzione principale
(147.40 mq)



vani accessori a servizio diretto dei
principali
(26.50 mq)



aree scoperte di pertinenza e dipendenza
esclusiva dell'unità immobiliare
(135.05 mq)



Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nella seguente categoria catastale:
C/1 Negozi e botteghe

| ambienti | Descrizione degli ambienti | Superficie lorda in m ² | | Calcolo della superficie catastale | |
|----------|---|------------------------------------|------|---|--|
| | | (a) | (b) | Superficie equivalente (c) = (a) x (b) | |
| A1 | Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria. | 147.4 | 1.00 | 147.40 | |
| A2 | Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali. | 26.5 | 0.50 | 13.25 | |
| B | Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi. | 0 | 0.50 | 0.00 | |
| C | Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne. | 0 | 0.25 | 0.00 | |
| D | Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, anche attraverso scale. | 0 | 0.10 | 0.00 | |
| E | Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uti trattata. | 0 | 0.10 | 0.00 | |
| F | Are scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uti trattata. | 135.05 | 0.20 | 27.01 | |

Superficie catastale finale
188



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

| |
|--|
| ALLEGATO 9 RIFERIMENTI PER LA STIMA |
|--|


[Prenota un appuntamento](#)
[Accesso ai servizi](#)
[Contatti e assistenza](#)
[Trova l'ufficio](#)

Seguici su:



Cerca...


[Cittadini](#) ▾ [Imprese](#) ▾ [Professionisti](#) ▾ [Intermediari](#) ▾ [Enti e PA](#) ▾ [L'Agenzia](#) ▾

 [Area riservata](#)
[Ti trovi in: Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: COSENZA

Comune: AMENDOLARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE , L'ITA.BORGO E TIMPONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Magazzini | NORMALE | 270 | 415 | L | 1,3 | L |
| Negozi | NORMALE | 445 | 750 | L | 2,9 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

| |
|--------------------------------|
| ALLEGATO 10 COMPUTI METRICI |
|--------------------------------|

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|-------------------------------|---|------------|-------|-------|--------|----------|----------|--------|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | R I P O R T O | | | | | | | |
| | COMPUTO LAVORI DI RIPRISTINO DEL SOLAIO INFERIORE | | | | | | | |
| 1 21CL.PRE.0 0410.010.c | Solaio misto di cemento armato e laterizio gettato in opera, per strutture piane, con calcestruzzo Rck 25 N/mm ² costituito da pignatte interposte fra nervature parallele di conglomerato composto da un solo elemento (monoblocco) con soletta superiore in calcestruzzo da 4 cm; per altezza totale di 20 cm Ripristino solaio | 1,00 | 2,90 | 1,000 | | 2,90 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 2,90 | 80,10 | 232,29 |
| | Parziale LAVORI A MISURA euro | | | | | | | 232,29 |
| | T O T A L E euro | | | | | | | 232,29 |
| | A R I P O R T A R E | | | | | | | |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---------------------------------|--|------------|--------|-------|--------|----------|----------|-----------|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | 7'294,26 |
| 21CL.PR.I.0 130.010.a | igienico - bidet con catino allungato ed apertura anteriore per persone disabili, dimensioni mm 400 x 800 x h 500 ... tta regola d'arte VASO IGIENICO-BIDET PER DISABILI Vaso igienico - bidet per disabili Vaso igienico - bidet per disabili | | | | | 1,00 | | |
| | SOMMANO cad | | | | | 1,00 | 1'195,57 | 1'195,57 |
| 9 21CL.PR.I.0 130.020.a | LAVABO A MENSOLA PER DISABILI Fornitura e posa in opera di lavabo a mensola (dimensioni 700 mm x 750 mm) per persone disabili in porcellana vetrificata (vitreus - china) in col ... (dimensioni 700 mm x 750 mm) per persone disabili Lavabo a mensola (dimensioni 700 mm x 750 mm) per persone disabili | | | | | 1,00 | | |
| | SOMMANO cad | | | | | 1,00 | 694,62 | 694,62 |
| 10 21CL.PR.L.1 510.010.a | Apparecchi per illuminazione di emergenza non permanente con lampada fluorescente: Fornitura e posa in opera di apparecchi di illuminazione rettangolari per montaggio incassato o e ... e ordinaria 220 V c.a. da 60 minuti di autonomia con batteria ermetica NiCd.Non permanente con lampada fluorescente: 6 W | | | | | 6,00 | | |
| | SOMMANO cad | | | | | 6,00 | 99,74 | 598,44 |
| 11 21CL.PR.E.0 1630.020.a | Intonaco premiscelato di fondo per interni, a base di anidrene, inerti calcarei e additivi Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato di fondo per interni, a base di anidre ... spessore di 1,5 cm, livellato e frattazzato Intonaco premiscelato di fondo a base di anidrene, inerti calcarei e additivi Soffitto Pareti Locale vendita Servizi igienici | 1,00 | 160,65 | | | 160,65 | | |
| | | 1,00 | 45,90 | | | 45,90 | | |
| | | 1,00 | 46,60 | | | 46,60 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 253,15 | 15,03 | 3'804,84 |
| 12 21CL.PR.E.0 1630.040.a | Finitura con rasante minerale premiscelato a base di legante cementizio e inerti Finitura con rasante minerale premiscelato a base di legante cementizio e inerti applicato mano su sottofondo esistente con spessore non inferiore a 3 mm Finitura con rasante premiscelato a base di legante cementizio Soffitto Pareti Locale vendita Servizi igienici | 1,00 | 160,65 | | | 160,65 | | |
| | | 1,00 | 45,90 | | | 45,90 | | |
| | | 1,00 | 46,60 | | | 46,60 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 253,15 | 11,17 | 2'827,69 |
| 13 21CL.PR.E.0 0720.010.a | Massetto di sottofondo per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) Fornitura e posa in opera di massetto di sottofondo di malta di ce ... i malta di cemento tipo 32.5 dosato a 300 kg per 1,00 mc di sabbia o sabbia da riciclo conforme alla EN 12620:2002 e smi | 1,00 | 160,65 | | | 160,65 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 160,65 | 20,39 | 3'275,65 |
| 14 21CL.PR.E.0 1330.030.b | Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, dimensioni 40x40 cm, spessore non inferiore a 9 mm: Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenu ... sfridi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 40x40 cm, spessore non inferiore a 9 mm: granigliato naturale opaco | 1,00 | 160,65 | | | 160,65 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 160,65 | 44,72 | 7'184,27 |
| 15 | Preparazione del fondo di superfici murarie interne con applicazione di | | | | | | | |
| | A RIPORTARE | | | | | | | 26'875,34 |

| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---------------------------------|--|----------------------|--------------------------|-------|--------|--------------------------|----------|-----------|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | 26'875,34 |
| 21CL.PR.E.0 2110.010.a | isolante acrilico all'acqua all'acqua Soffitto Pareti Locale vendita Servizi igienici | 1,00 1,00 1,00 | 160,65 45,90 46,60 | | | 160,65 45,90 46,60 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 253,15 | 2,10 | 531,62 |
| 16 21CL.PR.E.0 2120.040.a | Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne: con idropittura traspirante Soffitto Pareti Locale vendita Servizi igienici | 1,00 1,00 1,00 | 160,65 45,90 46,60 | | | 160,65 45,90 46,60 | | |
| | SOMMANO mq | | | | | 253,15 | 8,16 | 2'065,70 |
| | Parziale LAVORI A MISURA euro | | | | | | | 29'472,66 |
| | IVA (22% di 29 472,66) | | | | | | | 6 483,99 |
| | TOTALE euro | | | | | | | 35 956,65 |
| | A RIPORTARE | | | | | | | |